



強烈要求政府立即復建適量居屋及優化置安心資助房屋計劃

背景

居屋自 1978 年推出以來有 15 萬個公屋家庭通過購買居屋，騰空單位予輪候冊家庭，讓「一個單位，二個家庭受惠」；出售居屋，房委會有穩定的財政收益興建公屋，確保輪候三年入住公屋的承諾，達到真正持續發展。近幾年本港私人住宅供應嚴重不足，加上外來資金炒賣，引致樓價飆升。社會要求復建居屋的聲音越來越強烈，政府應順從民意，復建居屋。

政府去年 10 月於施政報告內提出「置安心資助房屋計劃」，讓合資格的市民「先租後買」，但社會普遍認為該計劃仍有不足之處；就此，我們促請政府復建居屋及將「置安心」計劃優化；有關的優化措施應包括：

1. 增加「置安心」計劃的彈性，將「先租後買」優化為「可租可買」，讓申請者可隨時購買單位；
2. 提供樓價折扣優惠，並加設單位轉售限制，避免炒賣；
3. 增加首年推出單位數量至 2 000 個；
4. 增撥土地，包括研究將部分勾地表內合適的土地，用作興建「置安心」計劃單位，以增加單位供應量；及
5. 檢討並加快「置安心」計劃的各項程序，以期縮短項目由籌劃至落成的時間。

問題：

1. 過去五年本港每年平均樓價升幅為多少？
2. 過去五年本港每年有多少中小型住宅單位供應？
3. 未來五年本港預計每年將有多少中小型住宅單位供應？
4. 請問政府有沒有計劃復建居屋？如有，請提供詳細時間表。

動議：

本會要求政府立即增建公屋，復建居屋，並加快推展「置安心資助房屋計劃」，增撥土地以增加中小型住宅單位供應量，滿足小市民的置業期望。

陳學鋒、葉國謙、鍾蔭祥、盧懿杏

2011 年 5 月 25 日

強烈要求政府立即復建適量居屋及優化置安心資助房屋計劃

運輸及房屋局及差餉物業估價署的綜合回覆：

謝謝中西區區議會在六月十六日舉行的會議上提出上述討論議題。事實上，在如何有效處理住屋問題上，我們認為必須宏觀地看，整體地處理。就此，政府當局透過長、中、短期的措施循四個方向，確保物業市場的健康平穩發展，包括從根本著手增加土地供應、遏抑私人住宅物業市場上的短期投機活動、增加物業交易的透明度以及防止按揭信貸過度擴張。

2. 長遠而言，政府會因應市場需求增加土地供應，從根本去處理問題。政府訂定了在未來十年內的土地供應目標為平均每年提供可興建約 20 000 個私人住宅單位的土地。二零一一／一二年度會推出市場的地皮（包括政府已主動推出的勾地表地皮及限呎地，與港鐵及西鐵的項目）共可提供約 19 000 個單位。若連同勾地表內其他土地、市建局的項目及其他私人重建土地可提供約 35 000 個單位。

3. 此外，政府亦明白安居樂業的重要。任何形式的資助置業計劃，只能提供緩衝作用，長遠來說，應從根本著手增加供應，提供可負擔的置業機會。面對市場短期的波動，比較可取的方法，是為有意及長遠有能力置業的人士提供緩解措施，使他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。

4. 政府會與香港房屋協會合作，推出建基於「先租後買」概念的「置安心資助房屋計劃」（「置安心」），以針對性地回應那些長遠有供樓能力，但因當前樓價短期波動而未能儲蓄到足夠首期的市民的訴求，讓他們可以在一段時間內積聚資金，用作置業。同時，「置安心」亦有助增加市場上實而不華的中小型私人住宅單位的供應。

5. 目前，政府已經為「置安心」在青衣、沙田、鑽石山、大埔、屯門以及其他地區預留土地，提供合共約 5 000 個單位。我們的計劃是首先在青綠街提供約 1 000 個實而不華的中小型單位，有關單位可於二零一二年接受預租申請，並在二零一四年落成。此外，我們會盡可能加快「置安心」其他項目的籌備工作，使「置安心」下各項目得以盡早展開。我們會為「置安心」物色更多適當的土地，但目前無意把勾地表內的房屋用地改撥作這個用途。

6. 當然，我們會繼續小心聆聽公眾對「置安心」的意見，並樂意探討「置安心」是否有優化的空間，務求令計劃做得更好。

7. 整體來說，政府為不同負擔能力的人士提供不同層次包括置業或租住的住屋選擇。第一個層次是為無法負擔租住私人樓宇的低收入家庭而設的公屋。公屋之上是居屋第二市場下的二手居屋，居屋業主無須繳付補價便可售予綠表申請人。另外是私人物業市場上針對普羅大眾的較低價樓宇(包括在繳付土地補價後在公開市場出售的居屋)，以及「置安心」下的單位。在私人物業市場中，一手以及二手市場亦會有各種不同市值價格的住宅單位，以滿足有能力負擔私人住宅單位的人士的多元化需要。

8. 至於就討論文件中問題(1)至(3)提及的資料，詳情如下：

平均樓價升幅(問題 1)

根據差餉物業估價署(估價署)的資料顯示，過去五年(2006-2010)本港每年平均私人住宅單位樓價升幅為 13.6%。

中小型住宅單位供應(問題 2 及 3)

根據估價署的資料顯示，過去五年本港平均每年約有 7400 個中小型私人住宅單位(即實用面積少於 70 平方米的單位)落成。

根據運輸及房屋局在二零一一年第一季的估計，未來三至四年將共有約 37000 個中小型私人住宅單位供應。

(二零一一年六月八日收到)

中西區區議會秘書處

二零一一年六月

強烈要求政府立即復建適量居屋及優化置安心資助房屋計劃

規劃署的回覆：

討論文件主要關注復建居屋及優化置安心資助房屋計劃，運輸及房屋局及差餉物業估價署已就有關問題作出回覆，本署沒有資料補充。

(二零一一年六月十三日收到)

中西區區議會秘書處
二零一一年六月